



Amt für Stadtplanung und Geoinformation	Vorlagen-Nr: 06/0625	öffentlich
Bebauungsplan O-765 (Holler Landstraße) - Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen	am: 25.09.2006	Zu TOP: 5.2
Verwaltungsausschuss	am: 25.09.2006	Zu TOP:

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes O-765 für Flächen im Bereich nördlich der Holler Landstraße zwischen BAB A 29 und östlich des Hemmelsbäker Kanals wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird beschlossen.

Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 10.07.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes O-765 beschlossen, um die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte zu ermöglichen. Mit diesem Ansiedlungsvorhaben kann die Stadt ihre Funktion als Oberzentrum stärken. Darüber hinaus ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte durch eine Versammlung am 13.07.06. Die Bürgerinnen und Bürger standen der geplanten Ansiedlung der Firma IKEA grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings wurden Befürchtungen geäußert, dass aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Holler Landstraße/Stedinger Straße erhebliche Nachteile für die Anlieger entstehen werden.

Nach Zustimmung zum Planentwurf kann nunmehr der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

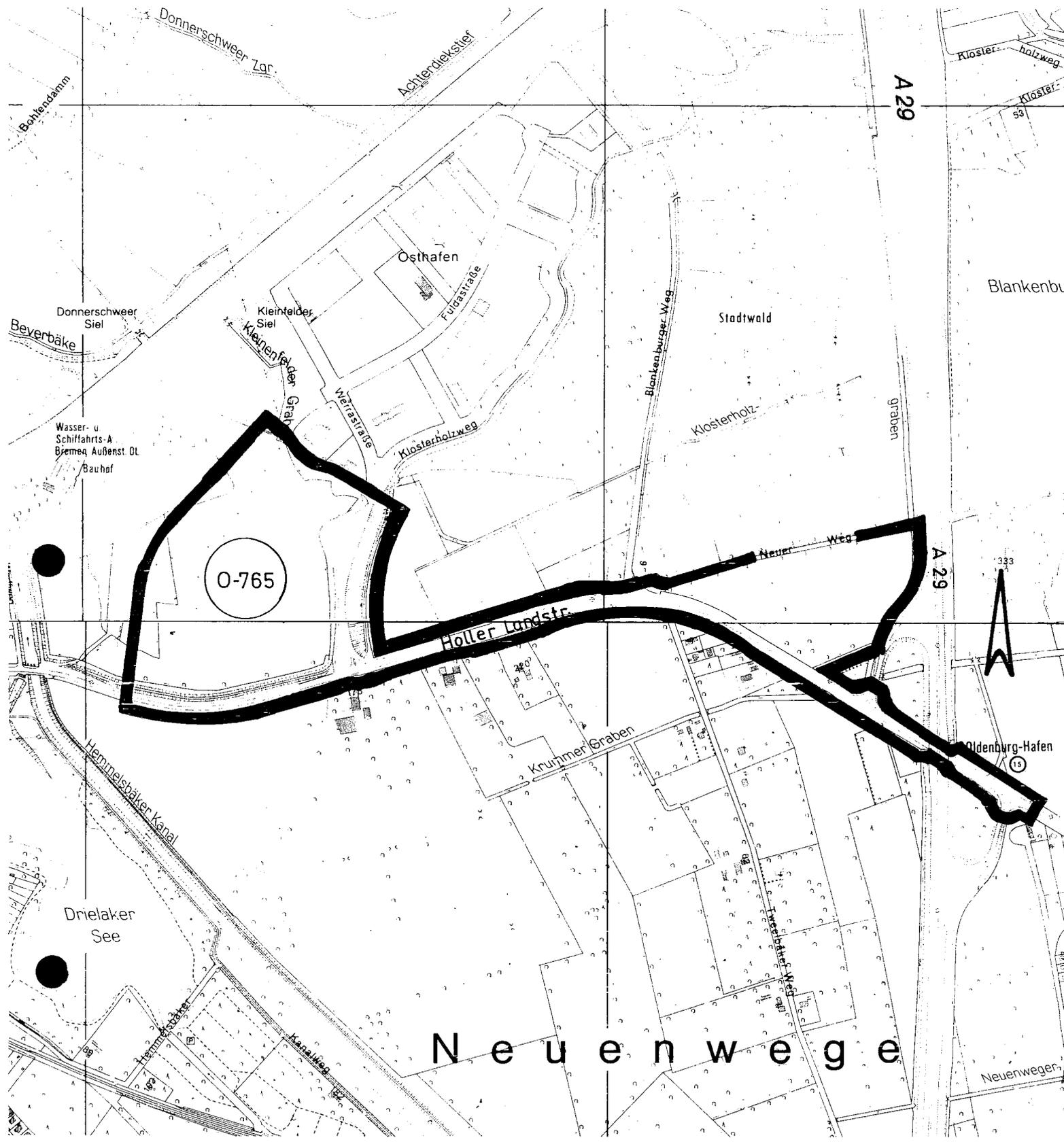
Die mit der Ansiedlung des Vorhabens entstehenden Kosten trägt im Grundsatz die Firma IKEA. Soweit darüber hinaus Kosten für die Stadt Oldenburg entstehen, werden diese im weiteren Verfahren ermittelt.

In Vertretung

Dr. Pantel

Anlagen:

Planzeichnung des Geltungsbereiches
Textliche Festsetzungen
Begründung



<h1>STADT OLDENBURG (Oldb)</h1> <h2>DER OBERBÜRGERMEISTER</h2> <h3>Amt 40 – Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung</h3>	
Maßstab: 1:10 000	<h1>BEBAUUNGSPLAN O-765</h1> <h2>(HOLLER LANDSTRASSE)</h2>
Bearbeitet: Gr	
Gezeichnet: Lüe Datum: 16.06.06	
Geändert: Stand:	Umgrenzung des Geltungsbereiches

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

Bebauungsplan O-765 (Holler Landstraße)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan O-765, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Möbeleinzelhandel (SO I) sind Einzelhandelseinrichtungen mit dem Kernsortiment Möbel mit den folgenden Verkaufsflächen zulässig:

insg. max.: 27.300 VK Möbeleinzelhandel

davon max.: 6.100 m² zentrenrelevante Randsortimente

davon max.: 450 m² Kunstgewerbe

525 m² Bilder, Kunstgegenstände, Aufbewahrung, Bürozubehör

600 m² Glas, Porzellan, Keramik

575 m² Haushaltswaren, Küchenbedarf

1.150 m² Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör, Badtextilien etc.

675 m² Bettwaren

1.150 m² Beleuchtungskörper und Zubehör

75 m² Elektrokleingeräte

400 m² Spielwaren

300 m² Aktionsfläche Saisonartikel

200 m² Lebensmittel / schwedische Spezialitäten

davon max.: 3.375 m² nicht zentrenrelevante Randsortimente

davon max.: 300 m² Farben, Lacke, Tapete

1.125 m² Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden

175 m² Fliesen, Sanitär, Keramik

325 m² Elektrogroßgeräte

950 m² Pflanzen und Zubehör

500 m² Außenaktivitätsfläche

Beleuchtung) zugunsten des geplanten Möbeleinzelhandels in Sondergebiet I dieses Bebauungsplans zulässig. Die Installation weiterer Hinweistafeln am Verkehrslenkungsturm oder die Verwendung bewegter Bilder sind unzulässig.

Die für Unterhaltungszwecke erforderliche Zuwegung zum Verkehrslenkungsturm ist in wassergebundener Bauweise und in einer Breite von max. 3,00 m auszubauen.

§ 6

Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die Pflanzungen von Einzelgehölzen in den ausgewiesenen Pflanzflächen sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen sowie den in den Hinweisen unter 4 genannten Qualitätsanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.
- (2) Pflanzgebotsfläche 1 (PF 1)
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 (PF 1) ist ein geschlossener Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieses Gehölzstreifens ist je angefangene 10 m ein Baum mit dem Baumschulmaß 18/20 entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1 und 2 auszuwählen. Innerhalb des festgesetzten Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung sind die Bepflanzungen nach der Maßgabe des Leitungsträgers (Höhenbegrenzung) vorzunehmen.
- (3) Pflanzgebotsfläche 2 (PF 2)
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 (PF 1) ist ein geschlossener Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieses Gehölzstreifens ist je angefangene 12 m ein Baum mit dem Baumschulmaß 18/20 entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1 und 2 auszuwählen. Die Gehölzpflanzungen dürfen erst nach Entwidmung des Deiches erfolgen. Bis dahin ist die Fläche flächendeckend mit Landschaftsrasen einzusäen.
- (4) Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche zwischen Holler Landstraße und Sondergebiet I ist beidseitig des dort herzustellenden Rad- und Fußweges je eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 12 m ist ein Baum der Auswahlliste 1 mit dem Baumschulmaß 18/20 zu pflanzen. Die Fläche ist flächendeckend mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Baumpflanzungen dürfen erst nach Entwidmung des Deiches erfolgen.
- (5) Stellplätze
Ebenerdige Stellplatzflächen sind gleichmäßig mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen der Auswahlliste 1 mit dem Baumschulmaß 18/20 zu bepflanzen. Zwischen den Stellplatzreihen sind durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,9 m vorzusehen. Innerhalb der Pflanzflächen ist mindestens 1 Baum je ange-

fangene 5 Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig, bzw. mit Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden.

(6) Erhalt vorhandener Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche östlich der Werrastraße sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

(7) Auswahllisten für Anpflanzungen

Die Artauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste 1: Bäume 1. und 2. Ordnung als Hochstämme

Standort: Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Randeingrünungen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste 2: Sträucher, 1 x verschult, ohne Ballen

Standort: Randeingrünungen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball

§ 7

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Niederschlagswasser der Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem Grundwasserleiter auf den Baugrundstücken über geeignete Versickerungsanlagen (z.B. in Versickerungsmulden) zuzuführen.

(2) Niederschlagswasser der schwach belasteten Verkehrsflächen

Die schwach belasteten Verkehrsflächen (Stellplätze und Fahrgassen) der Sondergebiete sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, damit eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann. Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig, bzw. mit Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden.

(3) Niederschlagswasser der stark belasteten Verkehrsflächen

Die stark frequentierten Verkehrsflächen (Umfahrungsstraßen, Aufstellflächen, Be- und Entladebereiche sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die Oberflächenwässer dieser Flächen sind nach Reinigung in geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. in Versickerungsmulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.

(4) Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht weitestmöglich wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit Oberboden wieder anzudecken. Der Unterbodenaushub ist soweit wie möglich im Gebiet wieder einzubauen. Überschüssiger Unterboden ist einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

(5) Beleuchtung

Für Straßen, Hof- und Stellplatzbeleuchtungen sind Leuchtkörper in insektenschonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenschonende Wirkung von Natriumdampf-Hochdrucklampen erreichen.

In den Sondergebieten darf die allgemeine Außenbeleuchtung einschließlich Fassadenbeleuchtung nur während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses zzgl. je einer Stunde des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Vor- und Nachlaufs betrieben werden. In den übrigen Zeiten ist hier eine Außenbeleuchtung nur zur Wahrung notwendiger Betriebsabläufe und zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit zulässig.

(6) Verkehrslenkungsturm

Als Kompensation für die mit der Zulässigkeit des Verkehrslenkungsturms verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine Ausgleichszahlung in Höhe von 70.000,- € festgesetzt, die vom Vorhabenträger an die Stadt Oldenburg zu entrichten ist. Von dem Betrag werden Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Stadt Oldenburg finanziert. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

§ 8

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O-410 treten für den Bereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.